

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Njord
organisationsnummer 716422-5968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Njord för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Njord för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 20 juni 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2018

Brf Njord

Org. 716422-5968

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

styrelsen@brfnjord.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 35:7 i Uppsala kommun förvärvades 2017-06-21.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus på adress St.Petersgatan 33, 35, 37 Vaksalagatan 30A, 32, Salagatan 20 A-B, 22 A-C, Väderkvarngatan 19 A-C, 21 A-B, 23. Fastigheten byggdes 1886 (ombyggd 1984) och har värdeår 1984.

Föreningen äger marken tillhörande fastigheten.

Den totala byggnadsytan uppgår till 11 453 kvm, varav 11 045 kvm utgör lägenhetsyta och 408 kvm lokalyta. Föreningen har 32 garageplatser och 19 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
83 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 122 upplåtna med bostadsrätt och 30 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
En ny tvättmaskin	2017
Byte av utebelysning	2017
Byte av fläktar och aggregat	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jobero Städ och Fastighetstjänst. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-02-10. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 142 st. Antalet medlemmar vid årets slut var 148. Under året har 19 överlåtelser skett och 2 upplåtelser av hyresrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma 2018-06-14 haft följande sammansättning:

Bengt Wälimaa	ledamot
Helena Törnblom Larsson	ledamot
Kerstin Sundqvist	ledamot.
Ola Lindberg	ledamot
Magnus Lundin	ledamot

sg

h

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte Revisionsbyrå valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Hösten 2018 påbörjades diskussion med ICA Torgkassen om att köpa överskottsvärme från kondensor som planeras placeras på föreningens vind.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror dels på avskrivningar men även genomförda reparationer och underhåll på fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde för året. Föreningen under året har upplåtit 3 lägenheter och i samband med det amorterat av på lånen. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation av avgasrenare	102
Översyn och åtgärder av stammarnas lutning.	233
Utbyte av tilluftsfläkt aggregat	78
Byte av utomhusbelysning samt trapphusarmaturer	211

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 9,1 MKr inom den kommande 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
2019-2020	
Förstärka skalskyddet	500
Byte av hissar	1200
Uppfräschning och besiktning av lekplats. Visssandlådor återställs till gårdsyta.	200
Renovering av blomlådor och placering av växter.	30
Renovering av fönster Vaksalagatan 32	850
Taköversyn av samtliga huskroppar	90
Översyn och rensning av ventilationskanaler	500
2021-2022	
Byte av maskinparken i tvättstugan	500
Utbyte av radiatorventiler	1000
2023-2027	
Byte av hissar	2 300
Utbyte av tätningslister övriga fönster och dörrar.	200
Byte av skärmväggar mellan balkonger samt byte av terrasslådor.	2 500

gf
h

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	244 899 187	37 485 255	0	0	-4 953 262	277 431 180
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			202 918	-202 918		
Balanseras i ny räkning				-4 953 262	4 953 262	
Upplåtelser	5 250 356	611 738				5 862 094
Årets resultat					-11 466 991	-11 466 991
Belopp vid årets utgång	250 149 543	38 096 993	202 918	-5 156 180	-11 466 991	271 826 283

Flerårsöversikt

	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	9 456	4 569
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-11 467	-4 953
Soliditet, %	59,2	57,3
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	620	620
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	21 443	21 734
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 026	27 810
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,37	2,37
Fastighetens belåningsgrad, % **	43,2	41,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 156 180
Årets resultat	-11 466 991
	-16 623 171
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	202 918
I ny räkning överföres	-16 826 089
	-16 623 171

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

gr

h

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 455 979	4 569 263
Övriga rörelseintäkter		15 120	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		9 471 099	4 569 263
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 038 371	-2 150 183
Övriga externa kostnader	4	-401 636	-233 437
Personalkostnader	5	-58 817	-38 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 898 076	-4 718 234
Summa rörelsens kostnader		-16 396 900	-7 140 465
Rörelseresultat		-6 925 801	-2 571 202
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-4 541 190	-2 382 060
Summa finansiella poster		-4 541 190	-2 382 060
Resultat efter finansiella poster		-11 466 991	-4 953 262
Årets resultat		-11 466 991	-4 953 262

Resultaträkningen avseende 2017 avser
perioden 1 juni - 31 december



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	442 578 870	464 709 481
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 709	44 191
Summa materiella anläggningstillgångar		442 618 579	464 753 672
Summa anläggningstillgångar		442 618 579	464 753 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 296	16 172
Övriga fordringar		0	289 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	188 353	188 269
Summa kortfristiga fordringar		192 649	494 260
Kassa och bank		16 233 494	19 096 018
Summa omsättningstillgångar		16 426 143	19 590 278
SUMMA TILLGÅNGAR		459 044 722	484 343 950

g

2

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	288 246 536	282 384 442
Yttre fond	202 918	0
Summa bundet eget kapital	288 449 454	282 384 442
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 156 180	0
Årets resultat	-11 466 991	-4 953 262
Summa fritt eget kapital	-16 623 171	-4 953 262
Summa eget kapital	271 826 283	277 431 180
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	185 390 000	191 390 000
Summa långfristiga skulder	185 390 000	191 390 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	279 959	185 108
Aktuell skatteskuld	252 404	0
Övriga skulder	9 090	13 679 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 1 286 986	1 658 623
Summa kortfristiga skulder	1 828 439	15 522 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	459 044 722	484 343 950

gr

h

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 925 801	-2 571 202
Avskrivningar	9 898 076	4 718 234
Erlagd ränta	-4 541 190	-2 382 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 568 915	-235 028
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	11 876	-16 172
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	289 936	-478 088
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	94 851	185 108
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-13 789 383	15 337 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 961 635	14 793 482
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	12 237 016	-469 427 087
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-44 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 237 016	-469 471 906
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	5 862 094	282 384 442
Upptagna långfristiga lån	0	191 390 000
Amortering långfristiga lån	-6 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 906	473 774 442
Förändring av likvida medel	-2 862 525	19 096 018
Likvida medel vid årets början	19 096 018	0
Likvida medel vid årets slut	16 233 494	19 096 018



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Avskrivningar sker enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 67 år, övriga komponenter skrivs av mellan 7-17 år.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
Hyresintäkter bostäder	2 582 310	1 261 797
Årsavgifter bostäder	5 491 201	2 761 832
Hyresintäkt lokaler	701 334	345 411
Hyresintäkter garage	359 680	95 920
Hyresintäkter p-platser	253 200	82 800
Övriga intäkter	68 254	21 503
Summa årsavgifter och hyresintäkter	9 455 979	4 569 263



NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	215 140	111 716
	Fastighetsel	582 401	281 414
	Fjärrvärme	1 779 827	645 789
	Vatten	321 766	226 673
	Sophämtning	203 913	82 941
	Städ	128 061	63 822
	Reparationer och underhåll	1 918 911	403 888
	Kabel-tv	68 797	35 535
	Fastighetsförsäkring	195 094	93 524
	Hyra garageplatser	90 837	91 019
	Försäkringsskador	178 643	74 218
	Övriga driftskostnader	354 981	39 644
	Summa driftkostnader	6 038 371	2 150 183
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning, grundavtal	170 937	88 645
	Revisionsarvode	20 000	30 000
	Konsultarvoden	23 625	63 017
	Övriga externa kostnader	187 074	51 775
	Summa övriga externa kostnader	401 636	233 437
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	45 500	29 869
	Sociala kostnader	13 317	8 742
	Summa personalkostnader	58 817	38 611

Gr

✓

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	469 427 087	0
	Årets anskaffningar	0	469 427 087
	Omklassificeringar	-12 237 017	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 190 070	469 427 087
	Ingående avskrivningar	-4 717 606	0
	Årets avskrivningar	-9 893 594	-4 717 606
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 611 200	-4 717 606
	Utgående redovisat värde	442 578 870	464 709 481
	Redovisat värde byggnader	249 174 660	266 128 669
	Redovisat värde mark	193 404 210	198 580 812
	Summa redovisat värde	442 578 870	464 709 481
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	202 918 000	202 918 000
	varav byggnader:	117 078 000	117 078 000
Not 7	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	44 819	0
	Årets anskaffningar	0	44 819
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 819	44 819
	Ingående avskrivningar	-628	0
	Årets avskrivningar	-4 482	-628
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 110	-628
	Utgående redovisat värde	39 709	44 191
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbet försäkringspremier	79 151	82 919
	Förutbet kabel-tv	17 590	17 197
	Förutbet ekonomisk förvaltning	43 546	42 734
	Övriga förutbetalda kostnader	48 066	45 419
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 353	188 269

gr

2

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering efter 5 år	185 390 000	191 390 000
	Summa långfristiga skulder	185 390 000	191 390 000

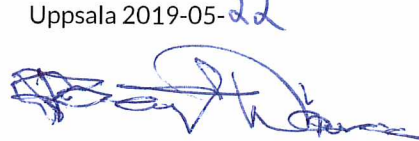
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SEB	2019-06-28	1,60		50 390 000
SEB	2020-06-28	2,09		45 000 000
SEB	2023-06-28	2,66		45 000 000
SEB	2025-06-28	3,10		45 000 000
Summa långfristiga skulder				185 390 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	744 402	752 102
	Upplupen räntekostnad	46 500	50 264
	Upplupen fjärrvärme	233 171	597 242
	Övriga upplupna kostnader	262 913	259 015
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 286 986	1 658 623

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	191 390 000	191 390 000
	Summa ställda säkerheter	191 390 000	191 390 000

Uppsala 2019-05-22



Bengt Wälmaa



Helena Törnblom



Kerstin Sundqvist



Magnus Lundin



Ola Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/6-2019.

Deloitte AB



Sara Andersson

Auktoriserad revisor